

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : octobre 2008

Les mises en chantier de maisons individuelles ont rebondi en septembre, tandis que la demande de logements existants est demeurée stable

Après avoir diminué pendant trois mois consécutifs, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a rebondi en septembre dans la municipalité régionale de Halifax (MRH), de sorte que le troisième trimestre s'est terminé sur une bonne note dans ce segment. Cependant, les ventes S.I.A.[®] ont été moins nombreuses qu'en septembre 2007, mais la demande globale est restée stable.

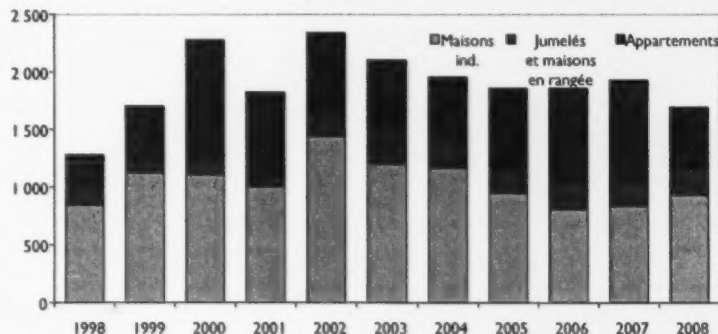
Table des matières

- 1 Les mises en chantier de maisons individuelles ont rebondi en septembre, tandis que la demande de logements existants est demeurée stable
- 4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax
- 5 Liste des tableaux
- 6 Tableaux (pages 6 à 14)
- 15 Glossaire, définitions et méthode
- 17 La SCHL : au cœur de l'habitation

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations sont stables

Mises en chantier selon le type d'habitation, RMR de Halifax, de janvier à septembre

ABONNEZ-VOUS
MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Vu la baisse de production observée du côté des jumelés, des logements en rangée et des appartements en copropriété, les mises en chantier de tous les types d'habitations ont régressé de 6,7 % d'une année à l'autre en septembre dans la MRH : leur volume étant passé de 267, en 2007, à 249, cette année. Sur le marché locatif, il s'est commencé 106 unités en septembre, contre 96 un an plus tôt, ce qui représente une hausse de 10 %. Toutefois, le cumul annuel des mises en chantier d'appartements locatifs accuse un recul de 31 % sur celui des neuf premiers mois de 2007 et le marché des copropriétés continue de se replier, puisque les constructeurs n'ont entamé la construction que de 136 appartements en copropriété pendant les mois de janvier à septembre, alors qu'ils en avaient commencé 298 à la même période en 2007.

Le rythme effréné de la production de maisons individuelles a repris en septembre, après avoir diminué pendant les mois d'été. En septembre, les constructeurs ont coulé les fondations de 133 unités de ce type, contre 114 il y a un an,

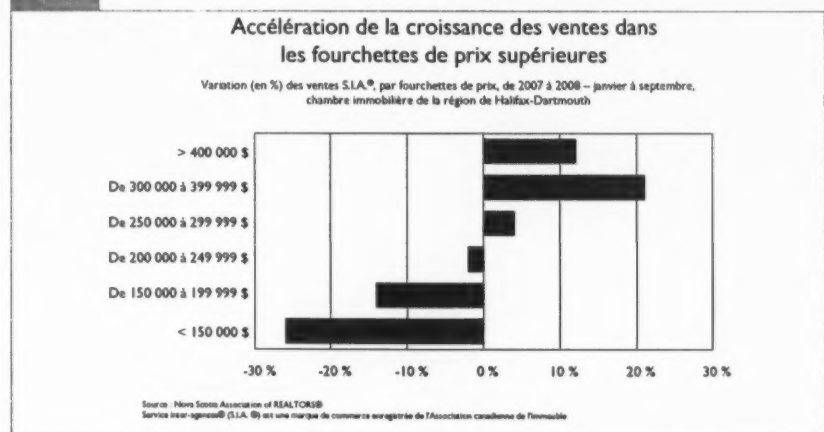
ce qui correspond à une augmentation de 17 %. La forte demande de maisons individuelles neuves s'est maintenue pendant une bonne partie de l'année et on s'attend à ce qu'elle affiche une croissance de plus de 13 % en glissement annuel au quatrième trimestre.

La progression des prix s'est grandement affaiblie sur le marché du neuf par comparaison aux années antérieures. Après avoir affiché un taux de croissance à deux chiffres pendant plusieurs années, le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves n'a augmenté

que de 1,2 % dans la MRH durant les trois premiers trimestres de 2008. En septembre, il s'y est écoulé 796 unités de ce genre, contre 686 douze mois plus tôt et le prix de vente moyen de ces unités s'est élevé à 339 540 \$ cette année, alors qu'il atteignait 335 398 \$ l'an dernier. Par rapport à 2007, de nombreux secteurs de la MRH ont cependant enregistré une baisse du prix de vente moyen, ce qui démontre un changement des préférences des consommateurs et des attentes dans un contexte où les conditions du marché et les conditions financières sont incertaines.

La demande de logements existants est demeurée stable en septembre dans la MRH, comme c'est le cas d'ailleurs depuis le début de 2008, puisqu'elle a accusé un recul de 6,5 % par rapport à il y a un an. La ville de Dartmouth et l'Est du comté de Halifax sont les deux seuls secteurs de la MRH où l'on a enregistré d'une année à l'autre une hausse de ventes en septembre, hausse s'étant chiffrée respectivement à 11,8 % et à 89,5 %. Les plus fortes diminutions de ventes ont eu lieu dans le Sud-Ouest

Figure 3



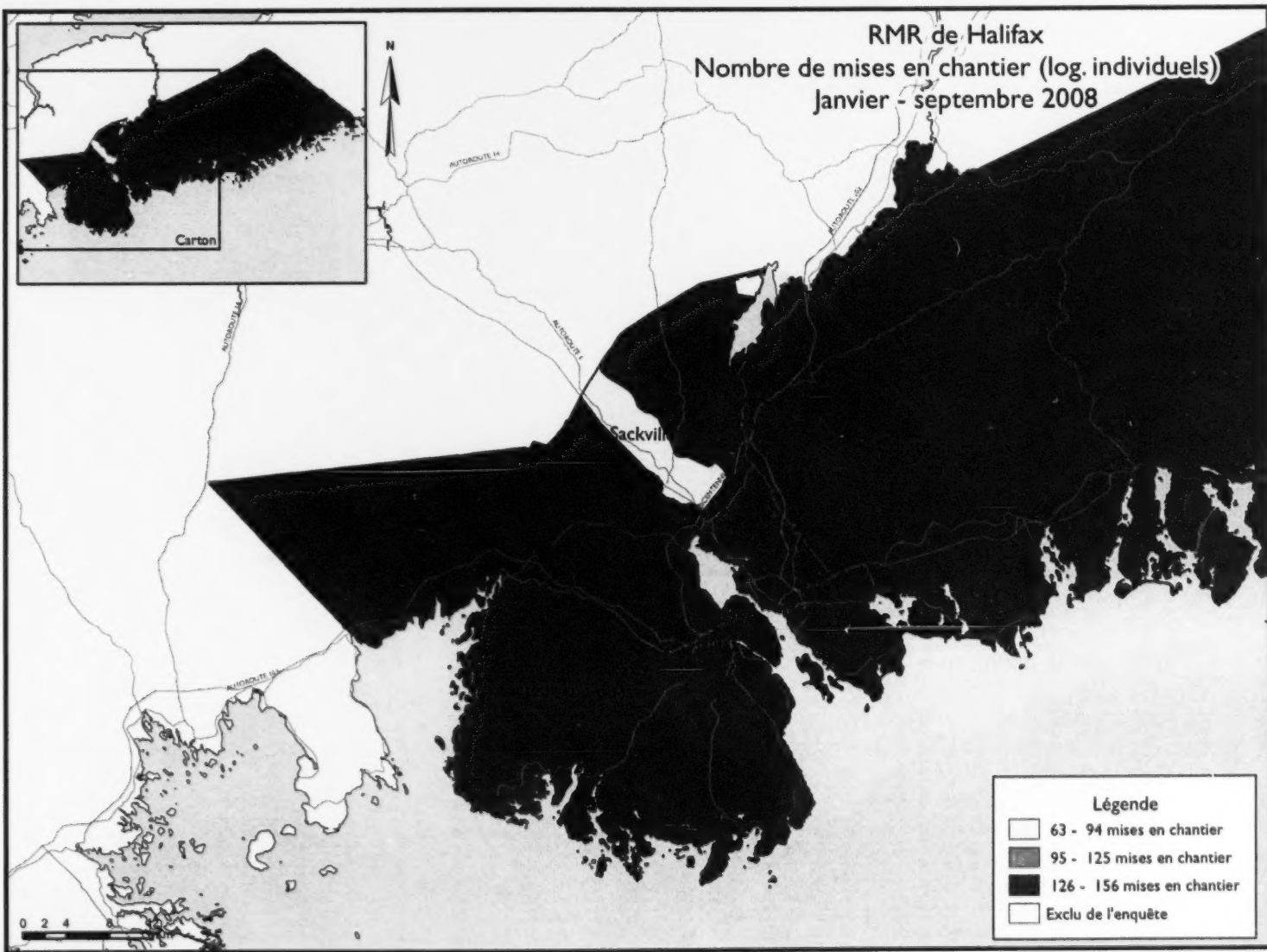
du comté de Halifax et à Fall River-Beaverbank : elles ont atteint 33 %, dans le premier cas, et 30 %, dans le second.

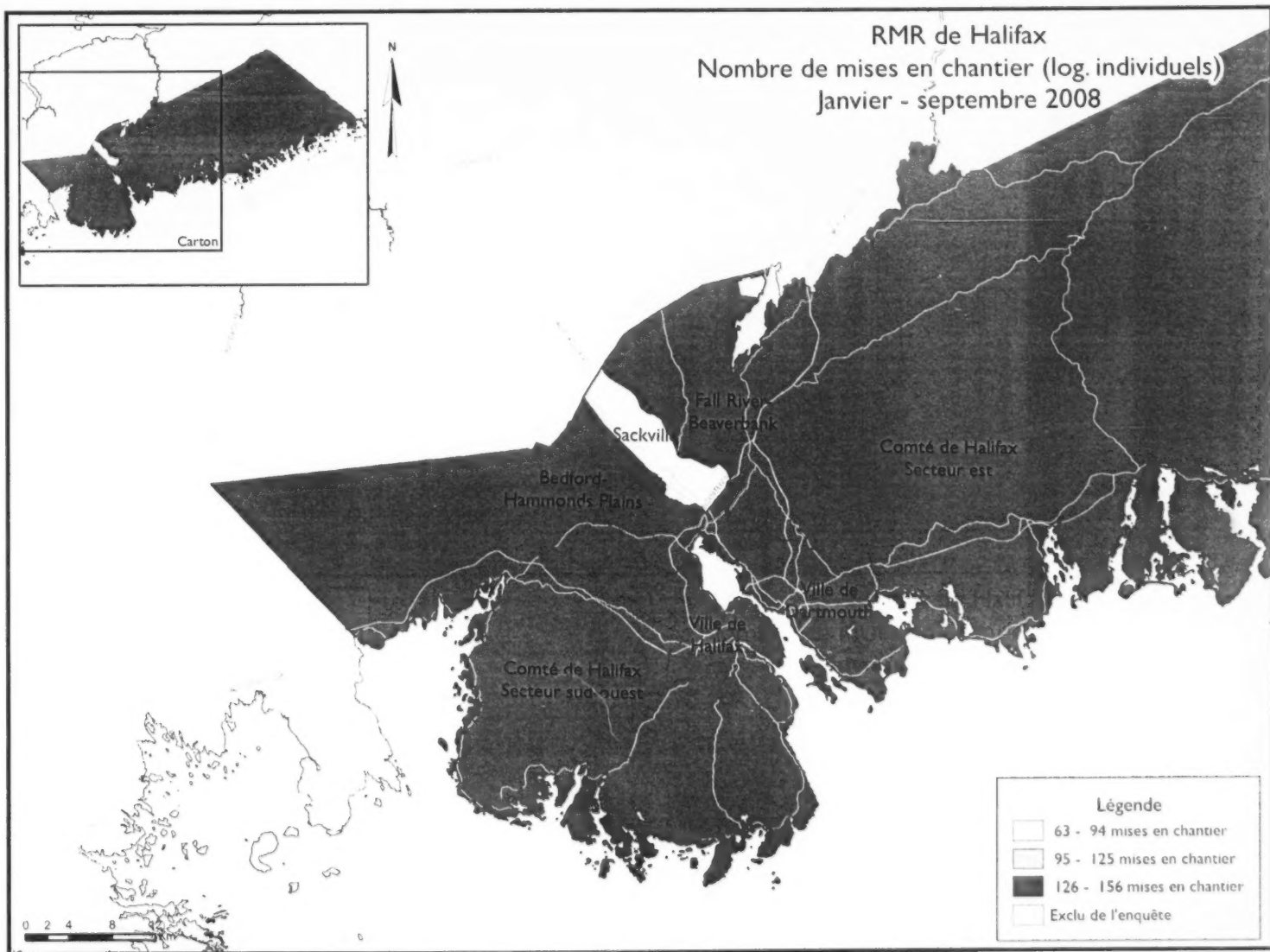
Par rapport au même mois en 2007, le prix de vente moyen des logements existants s'est accru de 8 % en septembre dans la MRH : il est passé de 215 433 \$ à 234 843 \$. Sa forte progression est en partie attribuable aux ventes d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures s'étant concrétisées pendant ce mois, dont deux transactions dépassant un million de dollars. Malgré cette hausse de 8 %, le prix de vente moyen a accusé d'une année à l'autre en septembre une légère baisse dans certains secteurs de la MRH, à savoir Bedford-Hammonds Plains (-1,9 %), le Sud-Ouest du comté de Halifax (-0,6 %) et Fall River-Beaverbank (-2,0 %).

À la fin de septembre, le cumul annuel des ventes de logements existants était de 7,3 % inférieur à celui des neuf premiers mois de 2007. La ville de Dartmouth City est le seul secteur de la MRH qui a enregistré une augmentation de ventes (+2,8 %). Dans le cas de Fall River-Beaverbank, de Bedford-Hammonds Plains, de Sackville et de l'Est du comté de Halifax, leur cumul annuel a accusé une baisse à deux chiffres par rapport à celui de l'an dernier. Malgré ces baisses, les transactions conclues au troisième trimestre se situent à leur deuxième niveau en importance et la croissance du prix moyen des logements existants se maintient à 6,7 % cette année. Pour la période allant de janvier à septembre, c'est à Sackville que le prix moyen a connu la plus forte progression, soit 13 %. Dans la ville de Halifax et

à Fall River-Beaverbank, les prix moyens affichent une hausse respective de 9,4 % et de 9 % en regard des trois premiers trimestres de 2007. Cette croissance régulière du prix moyen des logements existants peut être attribuable au fait qu'il y a eu cette année une augmentation des ventes d'habitations dans la fourchette de plus de 250 000 \$ et une diminution de celles valant moins de 250 000 \$.

En septembre, 3 463 habitations étaient inscrites sur le marché de l'existant, contre 2 990 à pareil mois l'an dernier, ce qui veut dire que le volume d'inscriptions courantes s'est accru de 16 %. Malgré cet accroissement des inscriptions, le nombre moyen de jours écoulés entre l'inscription d'un logement et sa vente a diminué : il a baissé de cinq jours pour se fixer à 84. C'est à Sackville que les habitations sont restées en moyenne le moins longtemps sur le marché (66 jours), tandis que c'est dans l'Est du comté de Halifax qu'elles sont demeurées le plus longtemps en vente (101 jours).





TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.[®]
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- * Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- ** Variation supérieure à 200 %
- Néant
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

**Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Septembre 2008**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Septembre 2008	133	6	4	0	0	0	0	106	249
Septembre 2007	114	20	5	0	0	22	10	96	267
Variation en %	16.7	-70.0	-20.0	s.o.	s.o.	-100.0	-100.0	10.4	-6.7
Cumul 2008	928	78	130	0	11	136	5	403	1,691
Cumul 2007	819	140	71	0	0	298	12	587	1,927
Variation en %	13.3	-44.3	83.1	s.o.	s.o.	-54.4	-58.3	-31.3	-12.2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Septembre 2008	753	72	137	0	53	536	17	1,051	2,619
Septembre 2007	558	106	81	0	20	606	12	1,336	2,719
Variation en %	34.9	-32.1	69.1	s.o.	165.0	-11.6	41.7	-21.3	-3.7
LOGEMENTS ACHÉVÉS									
Septembre 2008	101	16	6	0	3	25	0	108	259
Septembre 2007	134	24	28	0	0	0	0	0	186
Variation en %	-24.6	-33.3	-78.6	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	39.2
Cumul 2008	754	100	42	0	41	67	31	505	1,540
Cumul 2007	661	102	93	0	0	82	8	350	1,296
Variation en %	14.1	-2.0	-54.8	s.o.	s.o.	-18.3	**	44.3	18.8
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Septembre 2008	33	4	6	0	2	18	0	0	63
Septembre 2007	25	2	14	0	0	0	0	114	155
Variation en %	32.0	100.0	-57.1	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-59.4
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Septembre 2008	108	17	0	0	1	7	0	108	241
Septembre 2007	138	31	20	0	0	0	10	3	202
Variation en %	-21.7	-45.2	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	**	19.3
Cumul 2008	767	101	42	0	47	188	32	805	1,982
Cumul 2007	684	114	79	0	0	184	18	258	1,337
Variation en %	12.1	-11.4	-46.8	s.o.	s.o.	2.2	77.8	**	48.2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Septembre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Septembre 2008	12	6	0	0	0	0	0	0	18
Septembre 2007	15	16	5	0	0	22	0	96	154
Dartmouth (ville)									
Septembre 2008	21	0	0	0	0	0	0	54	75
Septembre 2007	15	0	0	0	0	0	10	0	25
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2008	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Septembre 2007	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Sackville									
Septembre 2008	7	0	4	0	0	0	0	52	63
Septembre 2007	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2008	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Septembre 2007	17	4	0	0	0	0	0	0	21
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2008	33	0	0	0	0	0	0	0	33
Septembre 2007	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2008	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Septembre 2007	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Halifax (RMR)									
Septembre 2008	133	6	4	0	0	0	0	106	249
Septembre 2007	114	20	5	0	0	22	10	96	267

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Septembre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Septembre 2008	74	24	16	0	14	456	15	695	1,294
Septembre 2007	62	34	34	0	0	522	0	840	1,492
Dartmouth (ville)									
Septembre 2008	252	46	111	0	12	80	0	244	745
Septembre 2007	124	64	29	0	20	84	12	496	829
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2008	88	0	0	0	27	0	0	0	115
Septembre 2007	86	0	18	0	0	0	0	0	104
Sackville									
Septembre 2008	37	0	4	0	0	0	0	112	153
Septembre 2007	30	0	0	0	0	0	0	0	30
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2008	71	0	0	0	0	0	0	0	71
Septembre 2007	81	6	0	0	0	0	0	0	87
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2008	153	2	6	0	0	0	2	0	163
Septembre 2007	85	0	0	0	0	0	0	0	85
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2008	78	0	0	0	0	0	0	0	78
Septembre 2007	90	2	0	0	0	0	0	0	92
Halifax (RMR)									
Septembre 2008	753	72	137	0	53	536	17	1,051	2,619
Septembre 2007	558	106	81	0	20	606	12	1,336	2,719

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Septembre 2008**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHÉVÉS									
Halifax (ville)									
Septembre 2008	13	10	6	0	0	25	0	108	162
Septembre 2007	19	2	28	0	0	0	0	0	49
Dartmouth (ville)									
Septembre 2008	10	6	0	0	0	0	0	0	16
Septembre 2007	24	18	0	0	0	0	0	0	42
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2008	14	0	0	0	3	0	0	0	17
Septembre 2007	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Sackville									
Septembre 2008	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Septembre 2007	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2008	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Septembre 2007	19	4	0	0	0	0	0	0	23
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2008	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Septembre 2007	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2008	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Septembre 2007	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Halifax (RMR)									
Septembre 2008	101	16	6	0	3	25	0	108	259
Septembre 2007	134	24	28	0	0	0	0	0	186

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Septembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Sept. 2008	Sept. 2007	Sept. 2008	Sept. 2007	Sept. 2008	Sept. 2007	Sept. 2008	Sept. 2007	Sept. 2008	Sept. 2007	Variation en %
Halifax (ville)	12	15	6	16	0	5	0	118	18	154	-88.3
Dartmouth (ville)	21	25	0	0	0	0	54	0	75	25	200.0
Bedford-Hammonds Plains	20	14	0	0	0	0	0	0	20	14	42.9
Sackville	7	10	0	0	4	0	52	0	63	10	**
Fall River-Beaver Bank	17	17	0	4	0	0	0	0	17	21	-19.0
Comté de Halifax, Est	33	19	0	0	0	0	0	0	33	19	73.7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	23	24	0	0	0	0	0	0	23	24	-4.2
Halifax (RMR)	133	124	6	20	4	5	106	118	249	267	-6.7

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	129	91	46	42	20	46	335	756	530	935	-43.3
Dartmouth (ville)	154	142	20	58	102	10	152	139	428	349	22.6
Bedford-Hammonds Plains	140	148	0	6	15	5	0	0	155	159	-2.5
Sackville	63	41	8	22	4	0	52	0	127	63	101.6
Fall River-Beaver Bank	156	141	0	10	0	0	0	0	156	151	3.3
Comté de Halifax, Est	132	96	2	0	3	0	0	0	137	96	42.7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	156	172	2	2	0	0	0	0	158	174	-9.2
Halifax (RMR)	930	831	78	140	144	61	539	895	1,691	1,927	-12.2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Septembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Sept. 2008	Sept. 2007	Sept. 2008	Sept. 2007	Sept. 2008	Sept. 2007	Sept. 2008	Sept. 2007	Sept. 2008	Sept. 2007	Variation en %
Halifax (ville)	13	19	10	2	6	28	133	0	162	49	**
Dartmouth (ville)	10	24	6	18	0	0	0	0	16	42	-61.9
Bedford-Hammonds Plains	14	24	0	0	3	0	0	0	17	24	-29.2
Sackville	7	8	0	0	0	0	0	0	7	8	-12.5
Fall River-Beaver Bank	18	19	0	4	0	0	0	0	18	23	-21.7
Comté de Halifax, Est	15	21	0	0	0	0	0	0	15	21	-28.6
Comté de Halifax, Sud-Ouest	24	19	0	0	0	0	0	0	24	19	26.3
Halifax (RMR)	101	134	16	24	9	28	133	0	259	186	39.2

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	125	64	54	28	35	46	224	332	438	470	-6.8
Dartmouth (ville)	104	105	34	24	43	19	348	84	529	232	128.0
Bedford-Hammonds Plains	139	140	0	14	8	20	0	16	147	190	-22.6
Sackville	40	28	8	22	0	14	0	0	48	64	-25.0
Fall River-Beaver Bank	136	115	0	6	0	0	0	0	136	121	12.4
Comté de Halifax, Est	78	85	0	0	0	0	0	0	78	85	-8.2
Comté de Halifax, Sud-Ouest	160	126	4	8	0	0	0	0	164	134	22.4
Halifax (RMR)	782	663	100	102	86	99	572	432	1,540	1,296	18.8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Septembre 2008**

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 200 000 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 399 999 \$		400 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
Halifax (ville)													
Septembre 2008	0	0.0	0	0.0	0	0.0	9	60.0	6	40.0	15	355,000	379,527
Septembre 2007	2	11.8	2	11.8	4	23.5	4	23.5	5	29.4	17	335,000	371,288
Cumul 2008	0	0.0	0	0.0	13	10.0	46	35.4	71	54.6	130	424,500	461,119
Cumul 2007	3	4.4	2	2.9	9	13.2	22	32.4	32	47.1	68	390,000	464,940
Dartmouth (ville)													
Septembre 2008	6	60.0	2	20.0	2	20.0	0	0.0	0	0.0	10	187,900	195,710
Septembre 2007	4	16.7	6	25.0	12	50.0	1	4.2	1	4.2	24	259,900	257,904
Cumul 2008	62	58.5	15	14.2	23	21.7	5	4.7	1	0.9	106	225,900	217,043
Cumul 2007	12	11.3	17	16.0	50	47.2	26	24.5	1	0.9	106	285,900	280,623
Bedford-Hammonds Plains													
Septembre 2008	0	0.0	1	5.6	3	16.7	7	38.9	7	38.9	18	386,000	406,422
Septembre 2007	0	0.0	3	10.0	7	23.3	12	40.0	8	26.7	30	354,450	391,240
Cumul 2008	2	1.4	7	5.1	24	17.4	54	39.1	51	37.0	138	375,450	417,521
Cumul 2007	1	0.7	10	6.5	26	17.0	62	40.5	54	35.3	153	375,000	413,705
Sackville													
Septembre 2008	0	0.0	2	20.0	5	50.0	3	30.0	0	0.0	10	278,500	282,400
Septembre 2007	0	0.0	4	57.1	1	14.3	2	28.6	0	0.0	7	--	--
Cumul 2008	2	4.7	8	18.6	20	46.5	11	25.6	2	4.7	43	274,000	285,521
Cumul 2007	2	7.7	7	26.9	12	46.2	5	19.2	0	0.0	26	264,750	264,365
Fall River-Beaver Bank													
Septembre 2008	0	0.0	2	10.0	5	25.0	11	55.0	2	10.0	20	342,500	342,663
Septembre 2007	3	14.3	1	4.8	4	19.0	12	57.1	1	4.8	21	317,000	307,196
Cumul 2008	10	7.1	19	13.5	31	22.0	59	41.8	22	15.6	141	319,000	330,929
Cumul 2007	27	22.3	9	7.4	26	21.5	53	43.8	6	5.0	121	298,000	291,996
Comté de Halifax, secteur Est													
Septembre 2008	10	71.4	3	21.4	0	0.0	1	7.1	0	0.0	14	139,900	164,714
Septembre 2007	12	57.1	1	4.8	6	28.6	1	4.8	1	4.8	21	189,900	218,571
Cumul 2008	54	69.2	9	11.5	11	14.1	2	2.6	2	2.6	78	174,900	183,830
Cumul 2007	31	36.5	7	8.2	25	29.4	21	24.7	1	1.2	85	269,900	248,955
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Septembre 2008	1	4.8	3	14.3	6	28.6	7	33.3	4	19.0	21	305,000	326,276
Septembre 2007	2	11.1	0	0.0	6	33.3	6	33.3	4	22.2	18	325,000	367,100
Cumul 2008	15	9.4	18	11.3	46	28.8	63	39.4	18	11.3	160	305,000	330,049
Cumul 2007	18	14.2	17	13.4	30	23.6	47	37.0	15	11.8	127	298,000	330,302
Halifax (RMR)													
Septembre 2008	17	15.7	13	12.0	21	19.4	38	35.2	19	17.6	108	307,000	312,969
Septembre 2007	23	16.7	17	12.3	40	29.0	38	27.5	20	14.5	138	292,450	317,462
Cumul 2008	145	18.2	76	9.5	168	21.1	240	30.2	167	21.0	796	315,000	339,540
Cumul 2007	94	13.7	69	10.1	178	25.9	236	34.4	109	15.9	686	300,000	335,398

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Sept. 2008				Sept. 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	118	301,969	98	884	125	240,941	101	813	-5.6	25.3	-3.0	8.7
Dartmouth (ville)	123	210,823	74	605	110	203,525	71	557	11.8	3.6	4.2	8.6
Bedford-Hammonds Plains	54	270,507	92	401	65	275,854	76	328	-16.9	-1.9	21.1	22.3
Sackville	38	200,778	69	159	46	170,073	72	149	-17.4	18.1	-4.2	6.7
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	36	220,329	89	380	54	221,577	103	314	-33.3	-0.6	-13.6	21.0
Comté de Halifax, secteur Est	36	197,492	89	306	19	174,832	84	258	89.5	13.0	6.0	18.6
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	50	151,420	110	430	56	144,587	98	360	-10.7	4.7	12.2	19.4
Fall River-Beaver Bank	33	248,183	85	298	47	253,290	95	211	-29.8	-2.0	-10.5	41.2
Halifax CMA	488	234,843	88	3463	522	217,525	88	2990	-6.5	8.0	0.4	15.8
Sous-marché	Cumul 2008				Cumul 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1,312	274,386	95		1387	250,778	97		-5.4	9.4	-2.1	
Dartmouth (ville)	1,459	223,427	75		1419	196,016	82		2.8	14.0	-8.5	
Bedford-Hammonds Plains	599	289,050	90		710	274,584	90		-15.6	5.3	0.0	
Sackville	399	181,382	66		456	160,750	68		-12.5	12.8	-2.9	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	434	224,253	81		488	216,218	87		-11.1	3.7	-6.9	
Comté de Halifax, secteur Est	288	185,599	101		289	180,504	106		-0.3	2.8	-4.7	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	467	160,890	84		537	151,126	89		-13.0	6.5	n/a	
Fall River-Beaver Bank	367	248,419	87		460	227,850	91		-20.2	9.0	-4.4	
Halifax CMA	5,325	234,473	84		5746	215,433	89		-7.3	8.8	-4.6	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques

Septembre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6.50	6.65	131.4	109.7	208	4.6	69.8	664
	Février	679	6.50	6.65	131.4	110.6	208	4.5	69.8	670
	Mars	669	6.40	6.49	131.4	111.4	208	4.6	69.7	678
	Avril	678	6.60	6.64	133.1	111.9	207	5.0	69.8	682
	Mai	709	6.85	7.14	139.4	112.5	207	5.5	69.9	687
	Juin	715	7.05	7.24	139.4	112.5	206	5.8	69.9	689
	Juillet	715	7.05	7.24	139.6	112.4	206	6.1	70.1	690
	Août	715	7.05	7.24	139.8	112.2	207	6.2	70.4	697
	Septembre	712	7.05	7.19	140.2	112.6	209	6.0	70.9	700
	Octobre	728	7.25	7.44	140.2	112.3	211	5.4	70.9	698
	Novembre	725	7.20	7.39	145.1	113.1	211	5.0	70.6	694
	Décembre	734	7.35	7.54	145.1	113.1	211	4.5	70.4	690
2008	Janvier	725	7.35	7.39	146.4	112.9	210	4.5	70.0	690
	Février	718	7.25	7.29	146.4	113.4	210	4.4	69.9	686
	Mars	712	7.15	7.19	148.2	113.9	209	4.8	69.6	688
	Avril	700	6.95	6.99	148.2	114.8	209	4.9	69.4	693
	Mai	679	6.15	6.65	148.8	116.2	208	5.1	69.2	695
	Juin	710	6.95	7.15	149.4	116.9	208	5.4	69.4	699
	Juillet	710	6.95	7.15	149.8	116.9	208	5.5	69.3	703
	Août	691	6.65	6.85	149.8	116.9	207	5.6	69.0	715
	Septembre	691	6.65	6.85		116.8	208	5.3	69.1	725
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL *Recherche en habitation et Technologie du bâtiment.*

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!